

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

GEMEENTELIJK GRONDPRIJSBELEID VAN 2016

Woningbouw - Sociale woningbouw - Woningbouw (projectmatig) - Woningbouw (CPO/PO)	Eenheidsprijs Genormeerd residueel Genormeerd residueel
Overige functies - Detailhandel - Non-profitfuncties	Residueel per geval Deels residueel, deels eenheidsprijs

GRONDPRIJZEN	APPARTEMENTEN				GRONDGEBONDEN									
	sociaal APP		middel (w)	middel (d)	duur (w)	duur (dg)	sociaal	rijwoning	hoekwoning	semi-bungalow	weekapper (k)	weekapper (g)	vrijstaand (k)	vrijstaand (g)
Gegevens														
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	96 m² bvo		120 m² bvo	125 m² bvo	140 m² bvo	160 m² bvo	120 m² bvo	155 m² bvo	165 m² bvo	135 m² bvo	190 m² bvo	200 m² bvo	220 m² bvo	230 m² bvo
- Bruto/netto verhouding	74,0%		70,8%	76,0%	71,4%	75,0%	75,0%	74,2%	69,7%	92,6%	71,1%	75,0%	72,7%	73,9%
- Netto woonoppervlak (m² GBO)	71 m² gbo		85 m² gbo	95 m² gbo	100 m² gbo	120 m² gbo	90 m² gbo	115 m² gbo	115 m² gbo	125 m² gbo	135 m² gbo	150 m² gbo	160 m² gbo	170 m² gbo
- Inhoud (m³ BGI)							0 m³	425 m³	445 m²	460 m²	580 m²	610 m³	675 m³	700 m³
- Kaveloppervlak (m²)							130 m²	160 m²	225 m²	240 m²	240 m²	280 m²	405 m²	510 m²
- Aantal	72 won		53 won	62 won	13 won	60 won	34 won	124 won	76 won	34 won	38 won	80 won	39 won	41 won
- Totaal bruto vloeroppervlak (m² BVO)	8.640 m² bvo		6.360 m² bvo	7.750 m² bvo	1.820 m² bvo	9.600 m² bvo	16.920 m² bvo	21.855 m² bvo	14.520 m² bvo	5.130 m² bvo	7.220 m² bvo	15.000 m² bvo	9.240 m² bvo	9.660 m² bvo
Opbrengsten														
- Lagen factor (3 woonlagen)														
- Opbrengst (€ per m² GBO)	€ -		€ 2.412	€ 2.632	€ 2.450	€ 2.708	€ -	€ 2.043	€ 2.261	€ 2.360	€ 2.481	€ 2.433	€ 2.719	€ 2.912
- Opbrengst V.O.N. (woning/appartement)	€ -		€ 205.000	€ 250.000	€ 245.000	€ 325.000	€ -	€ 235.000	€ 260.000	€ 295.000	€ 335.000	€ 365.000	€ 435.000	€ 495.000
- BTW	€ -		€ 35.579	€ 43.388	€ 42.521	€ 56.405	€ -	€ 40.785	€ 45.124	€ 51.198	€ 58.140	€ 63.347	€ 75.496	€ 85.909
Totale opbrengsten (excl. BTW)	€ -		€ 169.421	€ 206.612	€ 202.479	€ 268.595	€ -	€ 194.215	€ 214.876	€ 243.802	€ 276.860	€ 301.653	€ 359.504	€ 409.091
Kosten														
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO)	€ -		€ 990	€ 990	€ 990	€ 990	€ -	€ 763	€ 763	€ 1.243	€ 874	€ 874	€ 896	€ 896
- Bouwkosten parkeerplaats			€ 1.242	€ 1.242	€ 1.242	€ 15.000	€ -	€ 1.242	€ 1.242	€ 1.242				
- Bijkomende kosten (% aanneemsom incl opslagen)	0,0%		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
- Aanneemsom incl opslagen	€ -		€ 120.042	€ 124.992	€ 139.842	€ 173.400	€ -	€ 119.507	€ 127.137	€ 169.047	€ 166.060	€ 174.800	€ 197.120	€ 206.080
- Bijkomende kosten	€ -		€ 23.760	€ 24.750	€ 27.720	€ 31.680	€ -	€ 23.653	€ 25.179	€ 33.561	€ 33.212	€ 34.960	€ 39.424	€ 41.216
Totaal kosten (excl. BTW)	€ -		€ 143.802	€ 149.742	€ 167.562	€ 205.080	€ -	€ 143.160	€ 152.316	€ 202.608	€ 199.272	€ 209.760	€ 236.544	€ 247.296
Resultaat														
- Grondwaarde per woning	€ 11.250		€ 25.619	€ 56.870	€ 34.917	€ 63.515	€ 15.000	€ 51.055	€ 62.560	€ 41.194	€ 77.588	€ 91.893	€ 122.960	€ 161.795
Controle														
- Grondprijs per m² (of bvo)	€ 117		€ 213	€ 455	€ 249	€ 397	€ 115	€ 319	€ 278	€ 172	€ 323	€ 328	€ 304	€ 317
- Grondquote	0,0%		15,1%	27,5%	17,2%	23,6%	0,0%	26,3%	29,1%	16,9%	28,0%	30,5%	34,2%	39,5%

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

GRONDPRIJZEN	COMMERCIEEL						MAATSCHAPPELIJK					
	gemiddeld	< 100 m²	100-250 m²	> 250 m²	supermarkt	horeca			DV	om niet		sportvoorziening
Gegevens												
- Bruto vloeroppervlak (m² BVO)	11.231 m² bvo	791 m² bvo	3.359 m² bvo	1.255 m² bvo	5.400 m² bvo	244 m² bvo			60 m² bvo	122 m² bvo		
- Bruto/netto verhouding	91,5%	92,5%	92,5%	92,5%	92,5%	92,5%			92,5%	85,0%		
- Verhuurbaar vloeroppervlak (m² vvo)	10.276 m² vvo	732 m² vvo	3.107 m² vvo	1.161 m² vvo	4.995 m² vvo	226 m² vvo			56 m² vvo	0 m² vvo		
Opbrengsten												
- Huurprijs (€ per m² vvo)		€ 220	€ 200	€ 180	€ 150	€ 188			€ 150	€ -		
- Opbrengst (BAR)		8,5%	8,5%	8,5%	7,25%	8,5%			8,5%	1,0%		
- Opbrengst V.O.N. (€ per m² vvo)	€ 2.199	€ 2.588	€ 2.353	€ 2.118	€ 2.069	€ 2.212			€ 1.765	€ -		
Totale opbrengsten (€ per m² bvo)	€ 22.594.455	€ 1.893.747	€ 7.310.765	€ 2.458.324	€ 10.334.483	€ 499.195			€ 97.941	€ -		
Kosten												
- Bouwkosten incl opslagen (€ per m² BVO)		€ 900	€ 900	€ 900	€ 725	€ 900			€ 900	€ 900		
- Bouwkosten parkeerplaats												
- Bijkomende kosten (% aanneemsom incl opslagen)		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%			20,0%	20,0%		
- Aanneemsom incl opslagen	€ 9.162.900	€ 711.900	€ 3.023.100	€ 1.129.500	€ 3.915.000	€ 219.600			€ 54.000	€ 109.800		
- Bijkomende kosten	€ 1.832.580	€ 142.380	€ 604.620	€ 225.900	€ 783.000	€ 43.920			€ 10.800	€ 21.960		
Totaal kosten (excl. BTW)	€ 10.995.480	€ 854.280	€ 3.627.720	€ 1.355.400	€ 4.698.000	€ 263.520			€ 64.800	€ 131.760		
Resultaat												
- Grondwaarde commercieel	€ 11.598.900	€ 1.039.500	€ 3.683.000	€ 1.102.900	€ 5.636.500	€ 235.700			€ 33.100	€ 131.800-		
Controle												
- Grondprijs (€ per m² vvo)	€ 1.129	€ 1.420	€ 1.190	€ 950	€ 1.130	€ 1.040			€ 600			€ 57

Toelichting tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

PROGRAMMA

			DEELPLAN 1	DEELPLAN 2	DEELPLAN 3A	DEELPLAN 4	DEELPLAN 6	DEELPLAN 7	DEELPLAN 8A	DEELPLAN 8B	DEELPLAN 8C	DEELPLAN 9
AANTAL WONINGEN		726 won	123 won	139 won	8 won	62 won	144 won	126 won	43 won	11 won	9 won	61 won
Appartementen	35,8%	260 won	24 won	42 won	0 won	0 won	68 won	126 won	0 won	0 won	0 won	0 won
- Sociale huur	9,9%	72 won					12 won	60 won				
- Middel (winkelgebied)	7,3%	53 won						53 won				
- Middel (overige deelgebieden)	8,5%	62 won		36 won			26 won					
- Duur (winkelgebied)	1,8%	13 won						13 won				
- Duur (overige deelgebieden)	8,3%	60 won	24 won	6 won			30 won					
Grondgebonden	64,2%	466 won	99 won	97 won	8 won	62 won	76 won	0 won	43 won	11 won	9 won	61 won
- Sociale huur	4,7%	34 won				6 won	10 won		11 won		7 won	
- Rijwoning (tussen)	17,1%	124 won	27 won	35 won		4 won	18 won		5 won	5 won		30 won
- Rijwoning (hoek)	10,5%	76 won	19 won	19 won		4 won	12 won		4 won	2 won		16 won
- Semi-bungalow	4,7%	34 won	8 won	8 won	8 won	6 won	4 won					
- Tweekapper (klein)	5,2%	38 won	20 won	4 won		8 won	2 won		2 won			2 won
- Tweekapper (groot)	11,0%	80 won	8 won	20 won		20 won	14 won		14 won		2 won	2 won
- Vrijstaand (klein)	5,4%	39 won	15 won	5 won		3 won	4 won		4 won	3 won		5 won
- Vrijstaand (groot)	5,6%	41 won	2 won	6 won		11 won	12 won		3 won	1 won		6 won

FASERING

			DEELPLAN 1	DEELPLAN 2	DEELPLAN 3A	DEELPLAN 4	DEELPLAN 6	DEELPLAN 7	DEELPLAN 8A	DEELPLAN 8B	DEELPLAN 8C	DEELPLAN 9
Appartementen	35,8%	260 won	24 won	42 won	0 won	0 won	68 won	113 won	0 won	0 won	0 won	0 won
2016	0,0%	0 won										
2017	12,4%	90 won						60 won				
2018	10,7%	78 won					42 won	53 won				
2019	3,6%	26 won					26 won					
2020	5,8%	42 won		42 won								
2021	3,3%	24 won	24 won									
Grondgebonden	64,2%	466 won	99 won	97 won	8 won	62 won	76 won	0 won	43 won	11 won	9 won	61 won
2016	0,0%	0 won										
2017	9,9%	72 won		25 won			46 won					
2018	10,3%	75 won		42 won			11 won					
2019	10,3%	75 won		19 won	8 won	21 won	28 won					
2020	9,8%	71 won	30 won	11 won		13 won	19 won			11 won		9 won
2021	10,3%	75 won	42 won									30 won
2022	7,6%	55 won	27 won								9 won	22 won
2023	5,9%	43 won							43 won			
2024	0,0%											

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

OVERZICHT KOSTEN

B	Sloopkosten	€	615.568	Zit in punt 15. Plankostenscan
C	Onderzoekskosten	€	107.990	
D	Bodemsanering en grondwerken	€	2.145.593	Zit in punt 17. Plankostenscan
E	Nutsvoorzieningen	€	-	Zit in punt 17. Plankostenscan
F	Riolering met toebehoren	€	4.327.536	Zit in punt 17. Plankostenscan
G	Openbare wegen	€	10.330.749	Zit in punt 17. Plankostenscan
H	Groenvoorzieningen	€	2.412.426	Zit in punt 17. Plankostenscan
I	Openbare verlichting en brandkranen	€	938.685	Zit in punt 17. Plankostenscan
J	Milieu, archeologie voorzieningen	€	1.215.023	
K	Planontwikkelingskosten	€	5.871.479	
L	Raming van planschade	€	61.000	
M	Bovenwijkse kosten	€	925.280	

INPUT PLANKOSTENSCAN

15.	Sloopkosten	€	615.568	
17.	Bouw & woonrijp maken	€	20.154.989	

KOSTEN

	aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
B Sloopkosten					€ 615.568
01 Slopen opstallen 2. Gemeente per m³ inhoud (G0010)	7.284	m³	€ 14,90	€ 108.539	
02 Slopen opstallen 3. De Klapbrug BV per m³ inhoud (G0010)	1.000	m³	€ 14,90	€ 14.901	
03 Slopen opstallen 7. VvE winkelcentrum Eikenbosch per m³ inhoud (G0010)	18.736	m³	€ 14,90	€ 279.185	
04 Slopen opstallen 8. Brand, CPCM vd per m³ inhoud (G0010)	821	m³	€ 14,90	€ 12.234	
05 Slopen opstallen 9. Huijkelom, MJPA v per m³ inhoud (G0010)	1.065	m³	€ 14,90	€ 15.862	
06 Slopen opstallen 10. Mols, WHFM per m³ inhoud (G0010)	560	m³	€ 14,90	€ 8.345	
07 Slopen opstallen 15. Vissers, AWM per m³ inhoud (G0010)	3.665	m³	€ 14,90	€ 54.612	
08 Slopen opstallen 17. V Riet fam. per m³ inhoud (G0010)	4.260	m³	€ 14,90	€ 63.478	
09 Slopen opstallen 19. St. Openbare bibliotheek per m³ inhoud (G0010)	3.920	m³	€ 14,90	€ 58.412	
C Onderzoekskosten					€ 107.990
01 Archeologisch onderzoek (G0038)	31,0	ha	€ 1.355,00	€ 41.939	
02 Bodemonderzoek NEN 5740 tot 2 ha (G0039)	2	ha	€ 4.550,00	€ 9.100	
03 Meerkosten bodemonderzoek NEN 5740 > 2 ha (G0043)	31,0	ha	€ 1.840,00	€ 56.951	
04 Overige onderzoeken (G099)	1	post	€ -	€ -	
D Bodemsanering en grondwerken					€ 2.145.593
01 PF 1: Verwijderen bestaande verharding	15.600	m²	€ 57,60	€ 898.560	
02 PF 2: Verwijderen bestaand groen	252.600	m²	€ 3,20	€ 808.320	
03 Waterberging buiten exploitatiegebied (G0022 + G0196)	12.083	post	€ 11,48	€ 138.713	
04 Voorziening naar waterberging onder spoor (G0035)	1	post	€ 300.000,00	€ 300.000	
05 Grondsanering (G0050)	1	post	€ -	€ -	+ P.M.
E Nutsvoorzieningen					€ -
01 Verplaatsen bestaande kabels en leidingen (G0147)	-	m²	€ -	€ -	
F Riolering met toebehoren					€ 4.327.536
01 PF 4: Riolering	7.652	m	€ 483,00	€ 3.695.916	
02 PF 15: Huisaansluitingen	726	st	€ 870,00	€ 631.620	
G Openbare wegen					€ 10.330.749
01 PF 3: Bouwstraat	39.995	m²	€ 26,00	€ 1.039.870	
02 PF 6: Wijkontsluiting asfalt	7.525	m²	€ 95,40	€ 717.885	
03 PF 7: Woonstraat klinkers	32.470	m²	€ 74,50	€ 2.419.015	
04 PF 8: Woonstraat bss	-	m²	€ 62,60	€ -	
05 PF 9: Parkeren klinkers	13.747	m²	€ 83,00	€ 1.141.001	
06 PF 10: Parkeren bss	-	m²	€ 61,50	€ -	
07 PF 11: Fietspad	7.504	m²	€ 159,70	€ 1.198.389	
08 PF 12: Inrichting wijkwinkelcentrum	7.357	m²	€ 202,80	€ 1.492.000	
09 PF 13: Voetpad klinkers	35.336	m²	€ 61,10	€ 2.159.030	
10 PF 14: Voetpad tegels	-	m²	€ 52,30	€ -	
11 PF 18: Tijdelijke bouwstraat	2.400	m²	€ 54,90	€ 131.760	
12 Herstraten (G0173)	1.419	m²	€ 22,41	€ 31.800	
13 Overkluizing fietstunnel tbv gebiedsontsluitingsweg (G0116)	1	post	€ -	€ -	+ P.M.
H Groenvoorzieningen					€ 2.412.426
01 PF 17: Groen	59.040	m²	€ 33,60	€ 1.983.744	
02 Spelvoorzieningen jonger dan 10 jaar (G0199)	8	st	€ 10.017,00	€ 80.136	
03 Spelvoorzieningen ouder dan 10 jaar (G0200)	8	st	€ 22.767,50	€ 182.140	
04 Straatmeubilair (G0176)	726	st	€ 229,21	€ 166.406	
I Openbare verlichting en brandkranen					€ 938.685
01 PF 5: Brandkranen	38	st	€ 1.792,80	€ 68.126	
02 PF 16: OV verlichting	383	st	€ 2.273,00	€ 870.559	
J Milieu, archeologie voorzieningen					€ 1.215.023
01 Geluidsscherm langs spoor 0,75 m hoog (G0468)	794	m	€ 319,58	€ 253.747	
02 Raildempers per m enkelspoor (G0466)	1.788	m	€ 425,77	€ 761.277	
03 Aanvullend archeologisch onderzoek (G0100)	1	post	€ -	€ -	+ P.M.
04 Aankoop geurcirkel Vissers (G0001)	1	post	€ 200.000	€ 200.000	
K Plankostenscan					€ 5.871.479
01 Verwerving (G0445)	1	post	€ 393.600	€ 393.600	
02 Stedenbouw (G0445)	1	post	€ 474.900	€ 474.900	
03 Ruimtelijke Ordening (G0445)	1	post	€ 126.225	€ 126.225	
04 Civiele en cultuur techniek (G0445)	1	post	€ 3.187.035	€ 3.187.035	
05 Landmeten/vastgoedinformatie (G0445)	1	post	€ 56.091	€ 56.091	
06 Communicatie (G0445)	1	post	€ 230.164	€ 230.164	
07 Gronduitgifte (G0445)	1	post	€ 417.240	€ 417.240	
08 Management (G0445)	1	post	€ 685.425	€ 685.425	
09 Planeconomie (G0445)	1	post	€ 300.798	€ 300.798	

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

L Raming van planschade							€	61.000
01	Planschade (G0475)	1	post	€	61.000	€	61.000	
M Bovenwijkse kosten							€	925.280
01	Bijdrage bovenwijkse kosten (toelichting zie bijlage N)	1	post	€	925.280	€	925.280	